

**ДОКЛАД**  
**о финансово-хозяйственной деятельности**  
**ФГУП “Главное производственно-коммерческое Управление**  
**по обслуживанию дипломатического корпуса при**  
**Министерстве иностранных дел Российской Федерации”**  
**за 2014 год**

## Содержание

|  |    |
|--|----|
| 1. Цели и предмет деятельности Предприятия.....  | 3  |
| 2. Управление недвижимостью .....  | 4  |
| 3. Анализ рынка основных услуг, оказываемых ГлавУпДК при МИД России .....  | 7  |
| 4. Выполнение показателей, установленных на 2014 год Стратегией развития ГлавУпДК при МИД России до 2017 года и Программой деятельности..... | 11 |
| 5. Обобщенные данные о выполнении мероприятий по развитию ГлавУпДК, предусмотренных Программой деятельности.....                             | 15 |
| 6. Данные о численности персонала и среднемесячной оплате труда работников предприятия.....  | 16 |
| 7. Использование прибыли, остающейся в распоряжении предприятия.....   | 16 |
| 8. Установленные показатели экономической эффективности деятельности на 2015 год.....  | 16 |

## **1. Цели и предмет деятельности Предприятия**

Федеральное государственное унитарное предприятие «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (далее – ГлавУпДК) было создано 19 мая 1988 г. на основании постановления Совета Министров СССР № 640 «О мерах по улучшению обслуживания дипломатических и других иностранных представительств в СССР».

ГлавУпДК является правопреемником Центрального бюро по обслуживанию иностранцев в Москве при Народном комиссариате по иностранным делам (Бюробин), образованного в соответствии с постановлением Совета Труда и Оборона от 24 августа 1921 г. и преобразованного в Управление по обслуживанию дипломатического корпуса в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 14 июля 1947 г. № 2494 «О реорганизации Бюро по обслуживанию иностранцев в Управление по обслуживанию дипломатического корпуса».

Постановлением Совета Министров СССР от 19 мая 1988 г. № 640 и Указом Президента РФ от 22 ноября 1993 г. № 1974 на ГлавУпДК возложены задачи, связанные с выполнением предусмотренных международными обязательствами Российской Федерации мероприятий и действий по размещению и обслуживанию дипломатических представительств иностранных государств, представительств международных организаций, средств массовой информации в городе Москве.

ГлавУпДК осуществляет свою деятельность на основании Устава, утвержденного приказом МИД России от 26.07.2004 года № 10989 (ОГРН 2047704046399 от 18.10.2004 г.), с изменениями от 28 апреля 2005 года (приказ МИД России от 19.01.2005 г. № 474, ОГРН 2057746802463 от 28.04.2005 г.), от 19 октября 2007 года (приказ МИД России от 9.08.2007 г. № 13581, ОГРН 2077761479585 от 19.10.2007 г.), от 08 декабря 2008 года (приказ МИД России от 10.11.2008 г., ОГРН 2087765177784 от 08.12.2008 г.), от 17 ноября 2009 года (приказ МИД России от 22.10.2009 г. № 18648, ОГРН 6097748957828 от

17.11.2009г.), от 21 июля 2011 года (приказ МИД России от 07 июня 2011 г. № 8905, ОГРН 1027700347840 от 21.07.2011 г.).

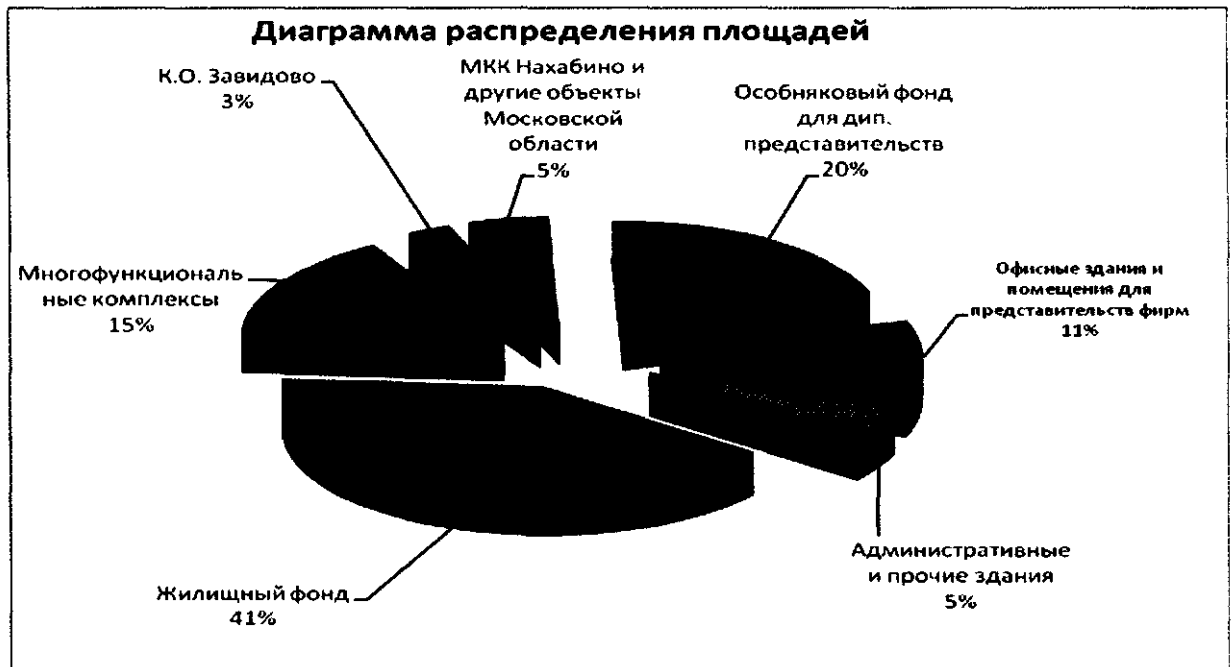
В соответствии с Уставом, целью деятельности Предприятия является исполнение предусмотренных международными договорами Российской Федерации обязательств по размещению и обслуживанию дипломатических представительств и консульских учреждений иностранных государств, представительств международных организаций и средств массовой информации; выполнение работ, оказание услуг, связанных с обеспечением функционирования дипломатических представительств и консульских учреждений на территории Российской Федерации; размещение и обслуживание иных иностранных и российских юридических лиц; получение прибыли.

Особенностью предприятия, в отличие от других хозяйствующих субъектов, является сочетание возложенных на предприятие функций, направленных на реализацию государственных внешнеполитических задач, предусмотренных межправительственными соглашениями, с задачами по обеспечению эффективного использования имущества, полученного предприятием на праве хозяйственного ведения, планомерному увеличению доходов и безубыточности хозяйственной деятельности.

## **2. Управление недвижимостью**

Имущественный комплекс ГлавУпДК при МИД России, включающий здания, сооружения, отдельные помещения, плавсредства, расположенные в Москве, Московской и Тверской областях, по состоянию на 31.12.2014г. насчитывает 1458 объектов, в том числе по Москве – 1234.

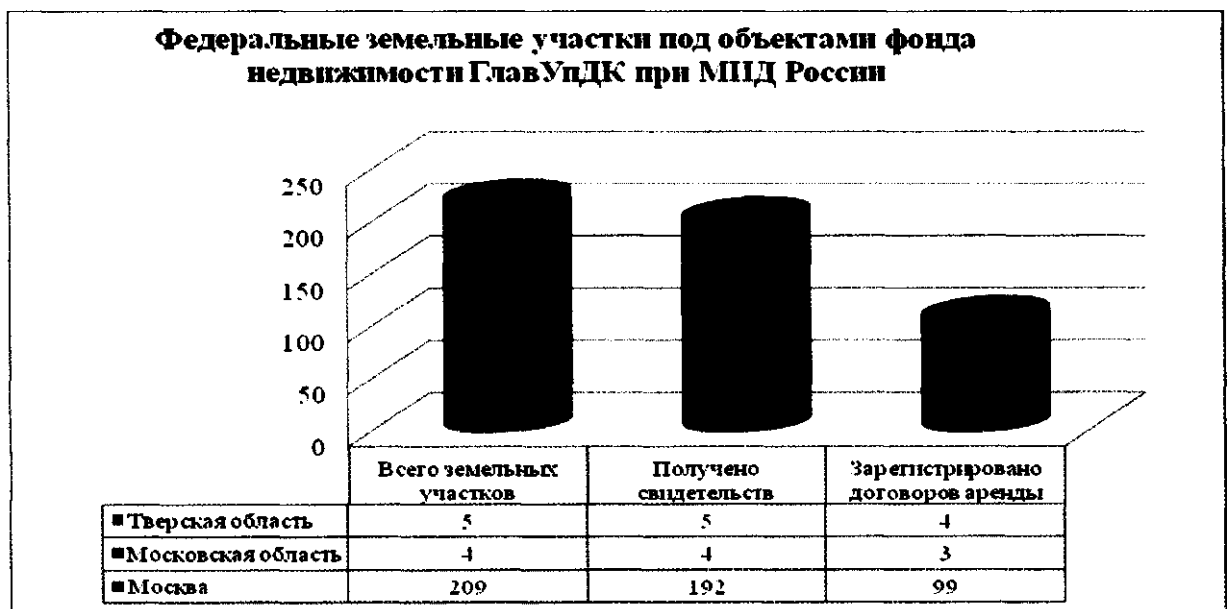
Общая площадь всех объектов, находящихся в хозяйственном ведении ГлавУпДК при МИД России, в т.ч. с учетом объектов, расположенных в Московской и Тверской областях, составляет 1.149.331,0 кв.м и распределяется следующим образом.



Под объектами недвижимости ГлавУпДК используется 218 федеральных земельных участков общей площадью 343,45 га, в т.ч.

- в г. Москве - 209 участков общей площадью 88,59 га;
- в Московской области - 4 участка общей площадью 118,20 га;
- в Тверской области - 5 участков общей площадью 136,66 га.

На основании зарегистрированных долгосрочных договоров аренды ГлавУпДК при МИД России использует 7 земельных участков площадью 5,90га, расположенных на территории города Москвы, Московской и Тверской областей.



По состоянию на 31.12.2014 по решению собственника ГлавУпДК при МИД России передано объектов общей площадью 9 773,5 кв.м. в безвозмездное пользование ряду международных и общественных организаций (*АТЦ СНГ, Постоянному Комитету Союзного Государства, Секретариату ОДКБ, Союзу ветеранов Анголы, ВПА, Фонду Горчакова, ВСБ МИД России, Фонду социальной поддержки и содействия реабилитации воинов-интернационалистов*), а также 194 квартиры общей площадью 12 321,4 кв.м. в оперативное управление МИД России. Еще 31 квартира (выведена из аренды) общей площадью 1554,1 кв.м. готовится к передаче. При этом, ежегодный выпадающий доход ГлавУпДК составляет не менее 225,5 млн. рублей.

По функциональному назначению и характеру использования недвижимое имущество, подлежащее сдаче в аренду, распределено следующим образом:

Нежилой фонд:

- 291 зданий для размещения дипломатических и приравненных к ним представительств - 224.903,2 кв. м;
- 91 здания, в которых расположены офисные помещения для размещения представительств фирм - 114.482,1 кв. м.

Жилищный фонд:

- 24 жилых зданий, полностью принадлежащих ГлавУпДК на праве хозяйственного ведения - 243.093,1 кв. м;
- отдельно расположенные квартиры в 42 многоквартирных домах – 219.017,5 кв. м.

8 дач в районе «Серебряный Бор» и 8 строений, расположенных в Московской области (Люберецкий и Пушкинский районы) - 3.046,4 кв. м.

4 многофункциональных жилищно-офисных комплекса, включающих в себя 668 квартир повышенной комфортности, инфраструктуру, офисные помещения и машиноместа – 132.684,3 кв. м.

### **3. Анализ рынка основных услуг, оказываемых ГлавУпДК при МИД России**

#### ***3.1. Сдача в аренду недвижимости в г. Москве***

Развитие ситуации на рынке недвижимости в 2014 году показало, что все сегменты рынка аренды претерпели существенные изменения.

##### **Офисная недвижимость**

В течение 2014 года офисный сегмент, находясь под влиянием геополитической напряженности и секторальных санкций, демонстрировал отрицательную динамику по всем ключевым рыночным показателям. В частности, на рынке продолжился постепенный рост уровня вакантности на фоне слабого спроса и относительно высокого объема нового предложения.

В целом за 2014 год на московский рынок вышло около 1,4 млн. кв. м офисов, что существенно превышает объемы нового строительства в 2013 году. Соотношение объемов нового строительства и уровня спроса напоминает ситуацию 2009 года. Рост девелоперской активности, который возобновился в 2012-2013 гг., привел в 2014 году к избыточному предложению в сегменте офисной аренды.

Дисбаланс спроса (снижение которого происходит вследствие ухудшения общеэкономической ситуации) и предложения (рост которого обеспечивается главным образом за счет нового строительства) определяет динамику запрашиваемых ставок аренды. В частности, по данным компании Knight Frank, уже в 3 квартале 2014 г. снижение средневзвешенной арендной ставки в долларовом эквиваленте составило с начала года 8% - для офисов класса В и 10% - для офисов класса А.

Вместе с тем, учитывая, что большая часть договоров на офисы, соответствующие международным стандартам, фиксирует ставки в долларах США, девальвация рубля привела к фактическому увеличению ставок на рынке в рублевом эквиваленте. Данную ситуацию демонстрирует диаграмма ниже,

которая отражает позитивную (из-за изменения валютного курса) динамику на рынке средних арендных ставок в рублях для офисов класса В- и сохранение уровня ставок на помещения класса С. Для сравнения приводятся данные по арендным ставкам на нежилые помещения ГлавУпДК в части коммерческих представительств (без учета МФК). Справочно приведены данные по ставкам аренды на офисные помещения в МФК «Добрыня» и «Пять прудов». При этом следует отметить, что в части нежилых помещений, арендуемых коммерческими представительствами, отсутствуют долларовые договоры.



Учитывая корреляцию оборота рынка офисной недвижимости и такого макроэкономического показателя как темпы роста ВВП, ситуация в сегменте офисной аренды будет следовать макроэкономическим тенденциям.

### Жилая недвижимость

На рынке аренды жилья в сентябре 2014 предложение превысило спрос в 2,8 раза. В ноябре снижение спроса продолжилось, предложение превысило



уровень спроса уже более чем в три раза. Увеличились сроки экспозиции квартир (в том числе, в эконом-классе).

В 2014г. отток иностранных арендаторов усилился, в первую очередь, как результат влияния санкций. В частности, в течение года, по данным ФМС, количество иностранных граждан развитых стран (Германии, США, Великобритании, Франции, Италии, Испании, Канады, Финляндии) в России сократилось на 34%. Что касается спроса со стороны российских арендаторов, то следует отметить, что на его уменьшение основное влияние оказывает снижение уровня платежеспособности населения, что не может не отражаться на стоимости аренды.

На диаграмме ниже приведены данные по уровню арендных ставок (в рублях) в разрезе классов зданий в сравнении со стоимостью аренды квартир ГлавУпДК (без МФК). Диаграмма демонстрирует снижение стоимости аренды на рынке во всех сегментах. Рост фактических ставок на жилые помещения ГлавУпДК связан с наличием определенной доли долларовых договоров.

В существующей ситуации предпосылки для роста спроса в сегменте аренды жилья отсутствуют. Спрос со стороны иностранных арендаторов вряд ли сможет восстановиться, а на динамику спроса со стороны российских арендаторов будут влиять такие факторы как изменение методики расчета налога на недвижимость и ставок ипотечного кредитования. В сегменте возможно действие разнонаправленных тенденций: в краткосрочной и среднесрочной перспективе вследствие роста ставок по ипотеке многие потенциальные покупатели не смогут позволить себе покупку собственного жилья, а значит, будут вынуждены и дальше арендовать квартиры. При этом снижение платежеспособности арендаторов заставляет арендодателей идти им на уступки – снижение цены становится одним из решающих способов удержать клиента.



### 3.2. Рекреационные услуги

По итогам 2014 года ситуация на рынке услуг загородного отдыха отмечена достаточно умеренной активностью потребителей в сегменте высокобюджетного отдыха. Ситуация усугубилась в конце года ввиду введения экономических и политических санкций в отношении Российской Федерации.

В сложившейся ситуации некоторые постоянные клиенты загородных комплексов ограничили свое присутствие в Российской Федерации. Также существенное влияние на снижение спроса оказало изменение финансового состояния гостей-резидентов.

Компании значительно сокращают выделение средств на проведение корпоративных мероприятий. Кроме того, наблюдается перенасыщенность рынка загородного отдыха высокого класса с предложениями по демпинговым ценам при системе «все включено» или полный пансион. Вновь открытые

комплексы имеют большую современную инфраструктуру для организации конференций.

### ***3.3. Прочие услуги***

В настоящее время на рынке кадровых, финансовых и консалтинговых услуг также наблюдается стойко-негативная тенденция.

В данный момент обзрима динамика к урезанию всех возможных расходов компаний-клиентов ГлавУпДК при МИД России. При этом, часть коммерческих представительств прекращают свою деятельность в виду сжатия рынка услуг. Иностранные компании предпочитают переждать время неопределенности с тем, с тем, чтобы войти на российский рынок позже – на волне устойчивого роста и ясных ориентиров во взаимоотношении между Россией и Западными странами.

Аналогичная ситуация прослеживается на рынке медицинских, транспортных услуг и услуг по техническому обслуживанию автомобилей.

## **4. Выполнение показателей, установленных на 2014 год Стратегией развития ГлавУпДК при МИД России до 2017 года и Программой деятельности**

- ***Выполнение предусмотренных обязательствами Российской Федерации мероприятий и действий по размещению и обслуживанию дипломатических и иностранных представительств.***

Информация о выполнении установленных показателей:

| Наименование показателя  | 2014 год |       |
|--|----------|-------|
|  | План     | Факт  |
| Доля площадей, занимаемых дипломатическими представительствами иностранных государств, представительствами международных организаций и средств массовой информации, инопредставительствами на объектах недвижимости ГлавУпДК в г.Москве, (%) | 66,3%    | 65,7% |

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| Доля выручки, получаемой от предоставления услуг дипломатическим представительствам иностранных государств, представительством международных организаций и средств массовой информации, инопредставительствам в г.Москве , (%) | 61,7% | 62,6% |
|--|-------|-------|

- **Обеспечение сохранности и активной реновации объектов недвижимости, переданных в хозяйственное ведение ГлавУпДК**

Информация о выполнении установленных показателей:

| Наименование показателя   | Единицы измерения | 2014 год |        |
|---|-------------------|----------|--------|
|   |                   | План     | Факт   |
| Ремонт квартир  | кол-во            | 455      | 512    |
|   | кв.м              | 40 600   | 41 989 |
| Завершение работ по реновации и реставрации объектов особнякового фонда | кол-во            | 9        | 8      |
|   | кв.м              | 11 223   | 8 231  |
| Ввод в эксплуатацию новых объектов                                      | кол-во            | 2        | 0      |
|   | кв.м              | 16 634   | 0      |

Усиление экономических санкций в отношении России привело к сокращению площадей, арендуемых представительствами иностранных фирм, и, как следствие, к невыполнению в полном объеме показателя «Доля площадей, занимаемых дипломатическими представительствами иностранных государств, представительств международных организаций и средств массовой информации, инопредставительствами на объектах недвижимости ГлавУпДК в г.Москве».

Изменение и уточнение ряда проектных решений, объемов, видов работ, производимых на объектах, повлекло за собой невыполнение в полном объеме показателя «Завершение работ по реновации и реставрации объектов особнякового фонда».

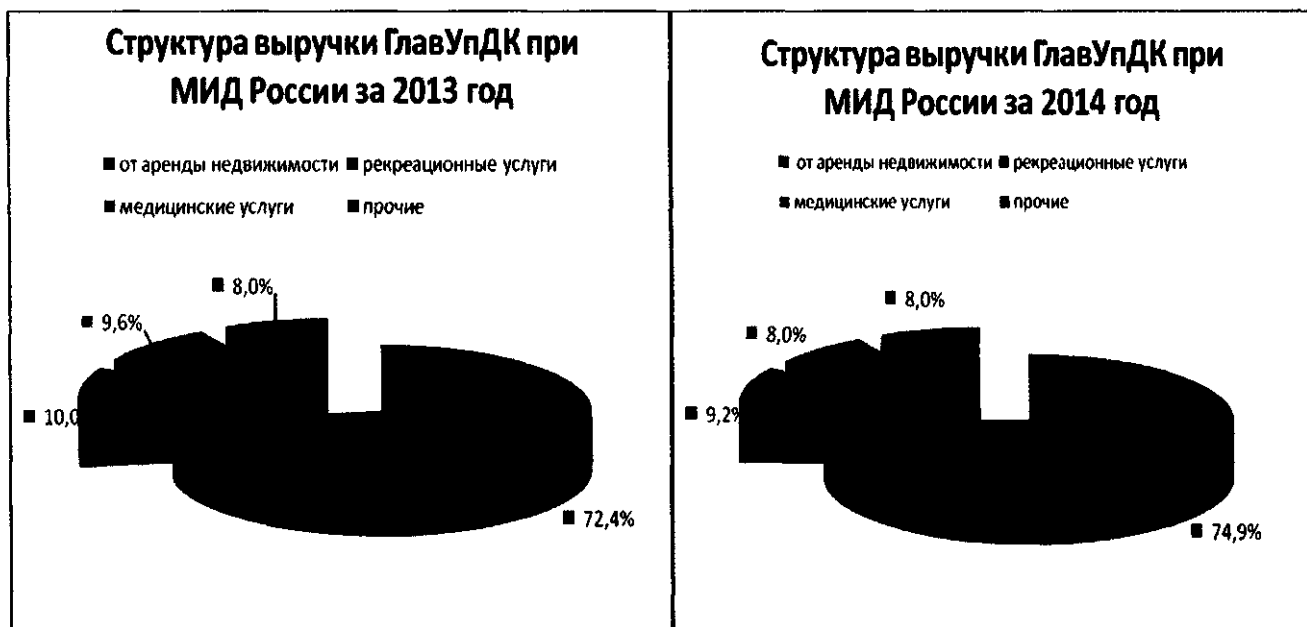
Внесение изменений и дополнений в техническое задание на разработку проектно-сметной документации строительства Оздоровительного центра МИД России, возводимого по адресу: Московская обл., пос. Малаховка, ул.Пушкина, д.14, привело к увеличению объемов и сроков реализации проекта. Также, в силу объективных причин (необходимость уточнения инженерно-топографического плана на участке строительства, корректировки геометрических размеров, определение места посадки объекта, согласование эскизного проекта в Тверской Епархии Русской Православной Церкви) перенесены сроки реализации проекта по строительству православной часовни в береговой зоне Иваньковского водохранилища на территории филиала ГлавУпДК при МИД России КО «Завидово». Данные обстоятельства привели к необходимости переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию и повлияли на выполнение показателя «Ввод в эксплуатацию новых объектов».

***• Повышение эффективности использования федерального имущества, переданного ГлавУпДК в хозяйственное ведение***

В 2014 году ГлавУпДК при МИД России (вместе с филиалами) выполнило все установленные Программой деятельности основные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

Выручка ГлавУпДК при МИД России (вместе с филиалами) от реализации товаров (работ, услуг) возросла в 2014 году по сравнению с 2013 годом на 0,5% (55,4 млн. рублей) и составила 11 638,0 млн. рублей. План по выручке выполнен на 101,6 %.

В структуре выручки по-прежнему основную долю занимают сдача в аренду недвижимости (74,9%) , медицинские услуги (8,0%) и рекреационные услуги (9.2%). Структура выручки в 2014 году по сравнению с 2013 годом изменилась незначительно:



План 2014 года по чистой прибыли выполнен на 223,9%. По итогам 2014 года ГлавУпДК с филиалами получено 1 343,2 млн. рублей чистой прибыли. По сравнению с 2013 годом чистая прибыль увеличилась на 249,6 млн. рублей. Общая рентабельность составила 11,5%.

Причинами роста чистой прибыли ГлавУпДК по сравнению с плановым показателем явились следующие:

- повышение арендных ставок;
- изменение курса национальной валюты.

Показатели ликвидности и финансовой устойчивости по состоянию на 31.12.2014 года превысили нормативные значения, что свидетельствует о высокой степени финансовой устойчивости ГлавУпДК при МИД России:

| Наименование показателя                            | Факт на 31.12.2014года | Нормативное значение |
|--|------------------------|----------------------|
| Коэффициент текущей ликвидности                    | 5,04                   | 1 - 2                |
| Коэффициент абсолютной ликвидности                 | 4,30                   | 0,2 - 0,5            |
| Коэффициент обеспеченности собственными средствами | 0,79                   | 0,1                  |

Чистые активы предприятия увеличились на 1,1 млрд. руб. по сравнению с 2013 годом или 2,2% и составили 49,7 млрд. рублей.

Во исполнение утвержденной МИД России Программы деятельности ГлавУпДК на 2014 год и приказа МИД России от 25 апреля 2014 года № 6096 в федеральный бюджет государству как собственнику имущества в установленные сроки (03 июня 2014 года) перечислено 550,0 млн. рублей.

## **5. Обобщенные данные о выполнении мероприятий по развитию ГлавУпДК, предусмотренных Программой деятельности**

Информация о результатах выполнения мероприятий по развитию (за счет прибыли и амортизационных отчислений), предусмотренных Программой деятельности ГлавУпДК при МИД России за отчетный год, представлена по источникам финансирования в таблице:

(тыс.рублей)

|   | Мероприятие                      | Источник финансирования | Сумма затрат     |                  | отклонение |                   |
|---|----------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------|-------------------|
|   |                                  |                         | По программе     | Выполнение       | %          | абсолютное        |
| <b>2. Производственная сфера</b>                        |                                  |                         |                  |                  |            |                   |
| 2.1. Развитие (обновление) материально-технической базы |                                  |                         |                  |                  |            |                   |
| 2.1.1   | Капстроительство и реконструкция | чистая прибыль          | 1 976 762        | 1 461 213        | 74%        | -515 549          |
| 2.1.2   | Капстроительство и реконструкция | амортизация             | 1 097 043        | 656 307          | 60%        | -440 736          |
| 2.1.1<br>3  | Приобретение основных средств    | чистая прибыль          | 0                | 0                |            | 0                 |
| 2.1.1<br>4  | Приобретение основных средств    | амортизация             | 526 846          | 373 233          | 71%        | -153 613          |
| <b>Итого по подразделу,</b>                             |                                  |                         | <b>3 600 651</b> | <b>2 490 753</b> | <b>69%</b> | <b>-1 109 898</b> |
| в том числе за счет:                                    |                                  |                         |                  |                  |            |                   |
| <b>чистой прибыли</b>                                   |                                  |                         | <b>1 976 762</b> | <b>1 461 213</b> | <b>74%</b> | <b>-515 549</b>   |
| <b>амортизации</b>                                      |                                  |                         | <b>1 623 889</b> | <b>1 029 540</b> | <b>63%</b> | <b>-594 349</b>   |
| <b>3. Финансово-инвестиционная сфера</b>                |                                  |                         |                  |                  |            |                   |
| 3.1. Развитие (обновление) материально-технической базы |                                  |                         |                  |                  |            |                   |
| 3.1.2   | Формирование фонда развития      | чистая прибыль          | 163 071          | 163 071          | 100%       | 0                 |
| <b>Итого по всем мероприятиям</b>                       |                                  |                         | <b>3 763 722</b> | <b>2 653 824</b> | <b>71%</b> | <b>-1 109 898</b> |
| в том числе за счет:                                    |                                  |                         |                  |                  |            |                   |
| <b>чистой прибыли</b>                                   |                                  |                         | <b>2 139 833</b> | <b>1 624 284</b> | <b>76%</b> | <b>-515 549</b>   |
| <b>амортизации</b>                                      |                                  |                         | <b>1 623 889</b> | <b>1 029 540</b> | <b>63%</b> | <b>-594 349</b>   |

В 2014 году выполнение мероприятий по развитию предприятия за счет чистой прибыли и амортизационных отчислений составило 2 653,8 млн. рублей (71% от плана), что обусловлено следующими объективными причинами:

- переносом сроков выполнения работ, связанных с отсутствием разрешения доступа на объекты со стороны посольств и диппредставительств

иностранных государств (ул.Новокузнецкая, д.12-14, стр.4 - Посольство Республики Индонезии; ул.Поварская, д.44/2 – Посольство Новой Зеландии);

- переносом сроков работ, связанным с уточнением параметров ряда объектов: «Оздоровительный центр МИД России в пос.Малаховка, коттеджи в КО «Завидово», Леонтьевский пер., д.4, устройство ограждения территории МЗК МКК, гольф-поля МЗК МКК и др.;

- длительными сроками получения разрешения на выполнение работ от согласующих организаций;

- переносом сроков закупки оборудования;

- конкурсным снижением цен.

#### **6. Данные о численности персонала и среднемесячной оплате труда работников предприятия**

Списочная численность на 31 декабря 2014 года в ГлавУпДК и его филиалах составила 2 367 человек, из них в Главном управлении 707 человек, в филиалах – 1 660 человек.

Среднесписочная численность персонала в 2014 году составила 2 516 человек, что на 42 человека меньше, чем в 2013 году (2 558 человек).

В 2014 году принято на работу 283 человека, уволено по различным основаниям (выход на пенсию, увольнение по собственному желанию, изменение организационной структуры и т.д.) 291 человек.

Среднемесячный доход работников ГлавУпДК с учетом всех выплат в 2014 году составил 81 355 рублей.

В соответствии с трудовым договором должностной оклад руководителя ГлавУпДК при МИД России составляет 302 400 рублей.

#### **7. Использование прибыли, остающейся в распоряжении предприятия**

В 2014 году на развитие (обновление) производства было направлено 1 624,3 млн. рублей прибыли, остающейся в распоряжении предприятия после уплаты налогов и осуществления обязательных платежей.

#### **8. Установленные показатели экономической эффективности деятельности на 2015 год**

ГлавУпДК при МИД России Программой деятельности предприятия на 2015 год установлены следующие основные показатели эффективности деятельности:



тыс.рублей

|   | Наименование показателя экономической эффективности деятельности   | Значение показателя |
|---|--|---------------------|
| 1 | Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и других обязательных платежей) | 11 500 000          |
| 2 | Чистая прибыль   | 620 000             |
| 3 | Чистые активы  | 48 700 000          |
| 4 | Часть прибыли, подлежащая перечислению в федеральный бюджет  | 150 000             |

**Вывод:**

**В 2014 году ГлавУпДК при МИД России обеспечило выполнение возложенных на него обязательств, предусмотренных международными договорами Российской Федерации, по размещению, обслуживанию и оказанию услуг дипломатическим представительствам иностранных государств, а также по повышению эффективности использования федерального недвижимого имущества, находящегося в его хозяйственном ведении.**

Начальник ГлавУпДК  
при МИД России



В. Пашко